

# P按隔近5年再雄霸按市

香港文匯報訊 從金管局最新數據顯示，2018年首11個月新批出按揭貸款額及新取用按揭貸款額同創歷史新高，宗數亦分別突破10萬宗及8萬宗。不過，經絡按揭轉介預期，受貿易戰、經濟數據放緩、歐洲多國政治不穩等因素持續影響入市意慾，本港2019年上半年多個按揭數字或會呈下行狀態。另值得一提的是，去年11月P按使用比例升至57.7%，為自2014年1月後比例再次高出H按。

在2018年11月，本港住宅新申請按揭貸款的宗數為9,431宗，環比減少12.3%。至於新批出按揭貸款額及宗數分別錄得296.56億元及7,341宗，環比微跌1.5%及1%。新取用按揭貸款同樣下跌，金額及宗數分別錄得258.94億元及6,404宗，環比下跌16.9%及18%。

## 新批出按揭額創新高

以2018年首11個月計算，新批出按揭貸款額及宗數錄得4,140.12億元及102,424宗，同比增加12.3%及5.2%。金額創出歷史新高之餘，宗數亦為自2011年後再破10萬宗。至於新取用按揭貸款額及宗數錄得3,217.64億元及81,231宗，同比增加11.3%及4.3%，前者同創歷年

新高，後者亦創2011年後7年的高位。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓表示，按市2018年上半年以發力為主，下半年受到多種外圍因素影響，如貿易戰、經濟數據放緩、歐洲多國政治不穩等，打擊香港市民入市意慾，相信情況有可能維持一段頗長時間，因此料2019年上半年多個按揭數字會呈下行狀態。

## 劉圓：加息前轉按微升

另外，去年11月轉按貸款額及宗數分別錄得121.32億元及3,285宗，按月上升1.9%及0.5%。劉圓表示，11月市場仍對下月加息持正面想法，香港銀行亦有可能跟隨，因此引起部分業主轉按以把握較低息率及可觀的現金回贈。另外，去年11月按揭比率為45.7%，按月上升1.1%，平均還款年期為319個月(即26.6年)，連續三個月不變，平均按揭貸款額則由上月的406萬元跌至404萬元。



經絡按揭轉介首席副總裁劉圓指，貿易戰、經濟數據放緩、歐洲多國政治不穩等因素，打擊香港市民入市意慾。

自去8月起普遍銀行的H按封頂息率比P按高出10點子，H按使用比例節節下退。從去年11月P按使用比例可見，最新報57.7%，按月上升10.4%。相反，H按使用比例一直削減，去年11月為40.4%，按月下跌10.4%。定息按揭維持0%不變。此乃自2014年1月，相隔差不多五年後，P按的使用比例再次高出H按。劉氏預料，若銀行未有計劃再次調整按息，相信P按使用比例仍會佔優。

# 恒大健康賈躍亭FF和解



賈躍亭有權於5年內回購恒大所持有的Smart King之32%股權。資料圖片

香港文匯報訊 恒大健康(0708)與賈躍亭創辦的美國電動車公司Faraday Future (FF)達成重組協議，恒大健康旗下時穎將持有合資公司Smart King 32%的優先股權，時穎則100%持有FF香港，以及重組協議項下的權利，作價共計2億美元。FF香港持有法拉第未來的境內相關資產。

## 訴訟全撤 賈躍亭擁回購權

另外，公司早前所有的原合資公司股

東協議及合併協議等均立即終止，時穎無須再根據原協議向合資公司投入資金，並同意解除所有現有的質押。各方同意撤銷及放棄所有現有訴訟、仲裁程序及所有未來訴訟的權利。

根據公告，賈躍亭有權於5年內回購恒大所持有的32%股權。回購權第1至5年行使價分別為6億、7億、8億、9.2億及10.5億美元。

早前恒大健康公告指，賈躍亭在2018年7月提出由時穎投資予FF的其中8億

美元已經用完，要求時穎再提前支付7億美元。恒大稱，為給予FF最大限度支持，公司與全資持有FF的Smart King及賈躍亭簽訂補充協議，同意在滿足支付條件的前提下，提前支付7億美元。但恒大健康之後指，賈躍亭利用其在Smart King多數董事席位的權利操控Smart King，在沒達到合約付款條件下就要求時穎付款，並向香港國際仲裁中心提出仲裁，要求剝奪時穎作為股東享有的有關融資的同意權。

## 豪宅10億購長實相連大宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實集團旗下淺水灣90 Repulse Bay Road昨日招標售出2個相連大宅，成交額約10.1億元。其中，11號大宅面積5,584方呎，花園則為284方呎，成交價約4.9億元，呎價87,751元。另一個12號大宅，面積5,915方呎，花園面積307方呎，成交價約5.2億元，呎價87,912元。

## 90 Repulse Bay Road近半沽出

據了解，兩個大宅為同一組本地居民購入，不需要發展商協助稅務安排，看好項目位於豪宅地段及淺水灣海景，而建築設計亦適合其使用，所以入市，購入將作自住之用。項目由11個大宅組成，單位面積由5,347方呎至5,915方呎不等，每幢均連獨立私人電梯、花園及天台。6月開售至今，項目已售出5間大宅，套現約25億元。

## 維他奶售東莞業務15%股權

香港文匯報訊 維他奶(0345)昨日宣佈，向深圳市光明集團出售東莞維他奶15%股權，作價5,025萬元人民幣(折合約5,728.5萬港元)。出售後，維他奶仍持有東莞維他奶85%股權。出售事項並無產生收益或虧損，所得資金將用作一般營運資金。

東莞維他奶經營豆製品及奶類飲品等生產，以及商品批發及進出口等業務。根據東莞維他奶於2017年9月30日(即東莞維他奶獲發營業執照之日期)至2018年11月30日期間之管理賬目，該期間之未經審核除稅後虧損為人民幣200.6萬元。

## 中再完成收購橋社英公司

香港文匯報訊 中國再保險(1508)公佈，公司已正式完成對橋社主體部分——橋社英國控股公司100%股權的收購。此外公告顯示，對橋社愛爾蘭保險公司和澳洲控股公司的收購預計在2019年首季完成，屆時公司將適時刊發進一步公告更新交易進展。

橋社總部位於英國倫敦，是英國勞合社市場中業務能力和盈利水平位列第一梯隊的全球化(再)保險公司和特種險專家。2018年9月，中再集團與美國漢奧威保險集團簽署股權購買協議，擬收購橋社100%股權。

# 2019年環球股市通街平貨

2018年股市非常熱鬧，重頭戲主要集中在後期階段。由於投資者已習慣最近幾年的平靜市況，波動性再度升溫對投資者造成較大衝擊。然而，隨着市況塵埃落定，股市投資者將會迎來一線曙光。甚至在第四季度的下跌之前，市場估值已經回落。

■施羅德研究及分析主管 Duncan Lamont



## 投資攻略

基本因素改善是這種轉變的主要原因。預測2018年美國股市的利潤增長為24%，但部分是受惠於特朗普政府的減稅政策。預測英國及新興市場亦將錄得雙位數的盈利增長，而歐洲約為中位單數水平。日本僅錄得約3%的盈利增長，但這主要是由於今年的天氣相關問題所致。

## 估值指標至多年最低水平

若今年底的股價回落至今年初的水平，投資者將受到基本因素的強勁支持。簡而言之，投資者受惠於之前所投資金額帶來的更多收益。然而，近期事件顯示股價並未持平，而是大幅下跌。這意味着不僅盈利增加，股價亦已下跌。這種雙重利好已推動基

於盈利的股票市場估值指標至多年以來最低水平。

相對於未來12個月的普遍盈利預測，美國、英國、歐洲、日本及新興市場股市的估值接近4年至6年以來最低水平。相對於過去12個月的市盈率亦出現類似情況。按該指標計，日本股市的估值已跌至金融危機期間的低位水平。其他估值指標亦已降低(經周期性調整市盈率及市賬率已下跌，而股息收益率上升)，但跌幅較小。

## 股市前景較以往更具吸引力

受這些動態影響，從估值角度來看，股市的前景較以往更具吸引力。然而，在2018年初時，我們的估值表顯示各市場估值普遍為偏高，而目前



美股去年底波動性再度升溫，對投資者造成較大衝擊。圖為紐約證券交易所交易員。

則普遍為低廉。除了美國以外，其他所有市場的大部分估值指標均處於極其低廉水平。甚至美國的估值亦有所降低。毫無疑問，雖然市場正面臨許多短期挑戰(包括地緣政治因素、貨幣政

策緊縮及環球經濟放緩)，但在估值低廉時進行投資確是一項穩健的長期策略。雖然估值對於預測短期市場走勢的用處不大，但估值是決定長期回報的最大因素，我們必須謹記這一點。

# 美元兌日圓現回挫傾向

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯



美元兌日圓周一跌破110關口，創四個月低位。圖為日圓紙幣。資料圖片

美元最近幾周受創，因市場愈預期美國聯邦儲備理事會(FED)將比預期中更暫停緊縮周期。美國公債收益率下滑也打擊了投資者對美元的信心。美國10年期公債收益率周一跌至2.72%下方，12月已下跌約30個基點，美元指數跌至96.11的一個月低位。

## 美指探試通道底部

儘管美元最近幾周承壓，但美元指數今年仍錄得近4.6%的漲幅，主要歸因於美國經濟強勁、失業率下降和薪資壓力加劇。這些經濟基本因素令美聯儲在2018年加息四次。美元指數近月來處於橫行盤整，底部約在96水準，同時亦為100天平均線位置，隨著相對強弱指標及隨機指數均見維持下行，MACD跌破訊號線，料美元指數有下破盤整底部的傾向，倘若明確破位，下延目標將看至95.70及95.30，為黃金比率50%及61.8%的回吐水準。較大支持則參考

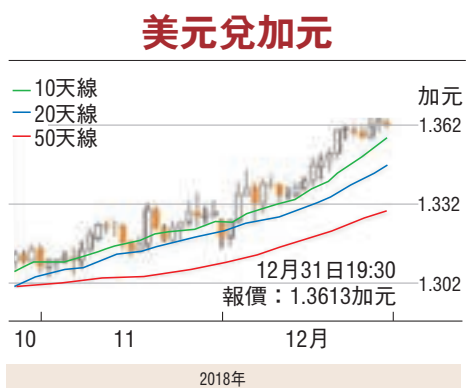
10月16日低位94.79。上方阻力回看25天平均線96.90，97.70之通道頂部繼續為重要的阻力依據。

美元兌日圓周一跌破110關口，創四個月低位。儘管日本數據疲軟、指標日債收益率下滑，日圓仍上漲，投資者對經濟增長放緩、中美貿易緊張局勢以及全球股市劇烈震盪的擔憂，增添了對日圓的避險需求。

美元兌日圓走勢，技術圖表走勢所見，自三月以來的上升勢頭，去到10月初開始遇到阻滯，至今更形成一個頂部低於一個頂部，10月3日高位114.54，11月12日高位114.20，11月28日高位114.03，至最近在12月13日的高位113.70，明顯地走出一浪低於一浪，示着美元兌日圓的挫跌傾向；繼而在周一更跌破250天平均線，加劇美元下跌壓力。以近九個月的累計升幅計算，50%及61.8%的回調水準分別看至109.55及108.35水平。上方阻力將回看250天平均線110.40，較大阻力在111.50及100天平均線112.40水平。

## 金匯動向

馮強



# 觀望就業數據

# 加元暫炒上落

美元兌加元去年走勢偏強，自1月初的1.25水平反覆上行至本周初的1.36水平，顯示加元去年有接近9%的下跌幅度。雖然加拿大央行去年1月17日有加息行動，但重啟北美自貿談判令加拿大經濟前景一度充滿不確定性，反而導致加元上半年反覆偏弱。此外，美國聯儲局去年4度加息，並持續進行縮表，加上貿易戰加速全球經濟放緩，不利高風險資產及商品貨幣表現，對加元走勢構成負面。

加拿大央行去年7月11日再次加息，同時紐約油價在8月中旬至9月間持續攀升，並於10月初上揚至每桶76美元水平近4年高位，該些因素曾帶動加元在去年3季呈現反彈，加上美墨加協議(USMCA)在10月1日達成，消息引致美元兌加元一度回落至1.2780附近。

## 受制油價依然低位徘徊

不過紐約油價自10月4日展開連續近3個月的急跌走勢，令加元匯價在整個4季表現疲弱，而加拿大央行在10月24日作出今年第3次的加息行動，亦未能扭轉加元的下行表現，美元兌加元上周尾段曾進一步向上觸及1.3660水平19個月高位。市場等候加拿大本周五公佈12月份就業數據之際，油價依然低位徘徊，限制加元反彈幅度，預料美元兌加元將暫時上落於1.3500至1.3700水平之間。

現貨金價去年變動不算太大，從去年1月初的1,310美元附近到本周初的1,284美元水平，全年跌幅僅約為2%左右。聯儲局去年4次加息，美國10年期長期債息率從去年1月份的2.50%水平反覆上揚至10月份的3.26%水平，而美元指數亦於去年第2季逐漸轉強，引致金價在第2季及第3季持續反覆下行。但隨着現貨金價去年6月中旬在1,160美元水平觸底回升，加上美息現時接近中性水平，避險資金繼續流入金市，預料現貨金價將反覆走高至1,290美元水平。

## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫上落於1.3500至1.3700水平。  
金價：將反覆走高至1,290美元水平。